

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB § 157 D, Ge

Zur Auslegung der Wertsicherungsklausel eines langfristigen Mietvertrages, wenn der vereinbarte Wertmesser (Roggenpreis) sich als zur Anpassung des Mietzinses an die allgemeinen Kaufkraftschwankungen ungeeignet erweist.

BGH, Urt.v. 8.November 1972 - VIII ZR 123/71 - OLG Schleswig
LG Kiel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 123/71

URTEIL

Verkündet am
8. November 1972
Scheibl,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Möbelkaufmanns Adolf H [REDACTED]
in N [REDACTED], Am K [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Kurt G [REDACTED] in K [REDACTED],
G [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. November 1972 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Dr. Gelhaar, Mormann, Braxmaier und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 25. März 1971 aufgehoben.

Die Sache wird zuranderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

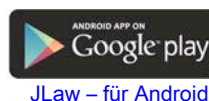
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Mietvertrag vom 2. April 1958 vermietete der Kläger dem Beklagten gewerbliche Räume in einem Geschäftshaus in N[REDACTED] zu einem monatlichen Mietzins von 1 500 DM. Der Mietvertrag wurde für die Dauer von 15 Jahren abgeschlossen; ferner wurde dem Beklagten ein Optionsrecht für weitere 5 Jahre eingeräumt. § 5 des Mietvertrages enthält folgende, von der Landeszentralbank in Schleswig-Holstein genehmigte Wertsicherungsklausel:



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



"Sollten sich die wirtschaftlichen Verhältnisse grundlegend ändern oder verschieben und sollten infolgedessen zwischen dem Vermieter und Mieter Streit darüber entstehen, ob der Mietzins höher oder niedriger gezahlt werden muß, so soll als Wertmesser jeweils der Roggenpreis als vereinbart gelten. Hierbei sind sich auch die Parteien einig, daß 1 Zentner Roggen heute 20,-- DM kostet. Nach diesem angemessenen Gegenwert kann jeweils der zu zahlende Mietzins berechnet werden. Änderungen im Werte des Preismessers von heute 20,-- DM bleiben aber unbeachtet, wenn die Differenz 25 % des Wertes nach oben oder unten nicht übersteigt. In diesem Falle soll aber die Industrie- und Handelskammer durch ein von dieser zu bestimmendes Schiedsgericht den angemessenen Mietzins festsetzen"

Der Roggenpreis hat sich seit Beginn des Mietverhältnisses nur unwesentlich verändert.

Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger eine Erhöhung der Miete um monatlich 500 DM ab 1. Januar 1969.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat sie abgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I. Nach § 5 des Mietvertrages ist eine Änderung des Mietzinses zunächst davon abhängig, daß sich "die wirtschaftlichen Verhältnisse grundlegend ändern oder

verschieben". Das Berufungsgericht hat zugunsten des Klägers angenommen, daß darunter nicht eine Änderung der Grundlagen der wirtschaftlichen Verhältnisse in der Bundesrepublik Deutschland zu verstehen sei, wie sie seit 1958 mit Sicherheit nicht eingetreten sei. Eine grundlegende Änderung oder Verschiebung der wirtschaftlichen Verhältnisse solle vielmehr nach dem Willen der Parteien bereits dann vorliegen, wenn sich der vereinbarte Wertmesser um mehr als 25 % verändert habe. Diese Auslegung greift die Revision als ihr günstig nicht an. Sie läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen.

II. Das Berufungsgericht legt die Wertsicherungsklausel weiterhin dahin aus, daß nach dem Willen der Parteien eine Änderung des Mietzinses nur in Betracht kommen sollte, wenn sich außer einer erheblichen Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse in dem oben dargelegten Sinne auch der Roggenpreis um mehr als 25 % geändert hat. Diese Auslegung begründet das Berufungsgericht in erster Linie damit, daß nach der Aussage des Notars B. [REDACTED] die mit den Worten "in diesem Falle ..." eingeleitete "Schiedsgerichtsklausel" erst nachträglich auf Wunsch einer Partei in den Text eingefügt worden sei, daß damit aber der Grundsatz unberührt geblieben sei, wonach eine Änderung des Mietzinses überhaupt erst bei einer Änderung des Roggenpreises um mehr als 25 % habe in Betracht kommen sollen. Diese Begründung trägt die Auslegung des Berufungsgerichts. Sie ist rechtlich nicht zu beanstanden und beruht entgegen der Ansicht der Revision nicht auf einer unzulässigen Unterstellung zugunsten des Beklagten.

Durch diese Auslegung wird die "Schiedsgerichtsklausel" nicht überflüssig. Sie hat vielmehr die Bedeutung, daß eine Änderung des Roggenpreises um mehr als 25 % nicht automatisch zu einer entsprechenden Anpassung der Miete führt, sondern daß ein "Schiedsgericht" die neue Miete festsetzt.

III. 1. Das Berufungsgericht hat sodann ausgeführt, die Entscheidung des Rechtsstreits hänge davon ab, ob die Parteien tatsächlich nur eine Änderung des Roggenpreises von mehr als 25 % als Voraussetzung einer Mietpreisänderung angesehen hätten oder ob der Roggenpreis nur zufällig als Wertmesser in den Vertrag aufgenommen worden sei. Die Beweisaufnahme habe keine hinreichende Klärung gebracht, welche Vorstellungen die Parteien bei Vertragsschluß gehabt hätten. Dies könne jedoch letztlich auf sich beruhen. Denn der vorliegende Mietvertrag weise gegenüber Mietverträgen üblicher Art wesentliche Unterschiede auf: Der Beklagte habe in dem Vertrag erhebliche Investitionen übernommen, die bei Vertragsende ohne Entschädigung dem Kläger zugute kämen. Der Überschuß, den der Beklagte aus der Untervermietung der Räume erziele, reiche gerade aus, um die Investitionen zu decken. Demgegenüber habe der Mietvertrag sich für den Kläger auch ohne eine Erhöhung des Mietzinses wirtschaftlich "von vornherein etwa vorhersehbar" recht günstig entwickelt. Diese wirtschaftlichen Überlegungen zeigten, daß der Beklagte bei Vertragsschluß sehr wohl davon ausgegangen sein könne, die Vereinbarung der Roggenklausel werde dazu führen, daß der Mietzins auch dann unverändert bleibe, wenn

in anderen Bereichen Preiserhöhungen eintreten. Demnach habe der Kläger nicht nachgewiesen, daß entgegen dem eindeutigen Wortlaut des Vertrages die Roggenklausel von beiden Parteien so verstanden worden sei, als handele es sich um eine auf den allgemeinen Lebenshaltungskostenindex bezogene Klausel. Die im Mietvertrag vorgesehenen Voraussetzungen für eine Änderung des Mietzinses seien somit vom Kläger weder dargetan noch bewiesen worden.

2. Diese Ausführungen sind rechtlich bedenklich, weil das Berufungsgericht bei seinen Erwägungen einen falschen Ausgangspunkt gewählt hat.

Wertsicherungsklauseln haben den typischen Zweck, Leistungen, die innerhalb langfristiger Verträge zu erbringen sind, an etwaige Kaufkraftschwankungen des Geldes anzupassen. Dieser Zweck ist bei der Ermittlung des objektiven Inhalts derartiger Klauseln daher regelmäßig zugrunde zu legen (§ 157 BGB). Auf die möglichen Vorstellungen, die die Parteien mit der Wahl der Roggenklausel verbunden haben und mit denen sich das Berufungsgericht ausführlich beschäftigt, käme es deshalb nur dann an, wenn festzustellen wäre, daß die Vertragschließenden einen anderen als den typischen, oben dargestellten Sinn und Zweck einer Wertsicherungsklausel erreichen wollten. Dann wäre das tatsächlich Gewollte maßgebend (§ 133 BGB). Einen solchen abweichenden Willen hat das Berufungsgericht aber gerade nicht festgestellt.

3. Es geht selbst davon aus, daß der Roggenpreis nicht (mehr) geeignet ist, als Wertmesser von

Kaufkraftschwankungen zu dienen, weil er durch staatliche Maßnahmen künstlich stabil gehalten wird. Dann aber hätte es zur Abweisung der Klage der Feststellung bedurft, daß die Parteien - etwa aus den vom Berufungsgericht zugunsten des Beklagten in Betracht gezogenen wirtschaftlichen Erwägungen - mit der Roggenklausel gerade das Gegenteil dessen erreichen wollten, was der typische Zweck einer Wertsicherungsklausel ist, daß sie nämlich den Mietpreis auf der am 2. April 1958 vereinbarten Höhe festhalten wollten. Diese Feststellung hat das Berufungsgericht nicht zu treffen vermocht.

4. Es drängte sich deshalb die Frage einer ergänzenden Auslegung des Vertrages auf; denn nachträglich, jedenfalls für die Parteien bei Vertragsschluß unerkannt, hat sich der Roggenpreis zum Wertmesser als ungeeignet erwiesen.

Bei der nach § 157 BGB vorzunehmenden ergänzenden Auslegung ist zu ermitteln, was die Parteien erklärt hätten, wenn ihnen die Ungeeignetheit des Roggenpreises bewußt gewesen wäre und wenn sie hierbei die Gebote von Treu und Glauben beachtet hätten. Hatten sie den Willen, den Mietzins bei erheblicher Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen, dann entspricht es dem Gebote von Treu und Glauben, den Roggenpreis durch einen anderen Wertmesser zu ersetzen. Die Roggenklausel jedenfalls verkehrt den Zweck der Wertsicherungsklausel in dessen Gegenteil. Sie gewährt dem Beklagten wirtschaftliche Vorteile, die ihm nach dem Willen der Parteien

nicht zukommen sollten. War der Beklagte bei Abschluß des Vertrages damit einverstanden, den Mietpreis bei erheblicher Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen, dann hätte er redlicherweise der Wahl eines anderen Wertmessers zustimmen müssen, wenn die Parteien die Untauglichkeit des Roggenpreises schon damals erkannt hätten. Daß sie grundsätzlich zum Auswechseln des Wertmessers bereit waren, dafür spricht die am 5. April 1958, also drei Tage nach Abschluß des Mietvertrages, getroffene schriftliche Vereinbarung, die Roggenklausel durch eine andere zu ersetzen, falls diese von der Landeszentralbank nicht genehmigt werden sollte. Nachdem die Roggenklausel - zwar nicht wegen der fehlenden Genehmigung der Landeszentralbank, sondern wegen der staatlichen Preismaßnahmen - die ihr von den Parteien übereinstimmend zugedachte Aufgabe nicht erfüllen kann, ist es Aufgabe der ergänzenden Auslegung, der Wertsicherungsklausel einen Inhalt zu geben, der den Willen der Vertragsschließenden verwirklicht. Das erfordert, daß der Roggenpreis durch einen anderen geeigneten Wertmesser ersetzt wird.

5. Voraussetzung für eine ergänzende Auslegung ist dabei allerdings, daß die Parteien nicht, wie der Beklagte vorgetragen hat, durch die Vereinbarung der Roggenklausel den Mietpreis stabil halten wollten. Denn dieses Ziel ist durch die Roggenklausel erreicht worden. Da das Berufungsgericht diese auf tatsächlichem Gebiete liegende Frage offengelassen hat, muß der Rechtsstreit unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Oberlandesgericht zurückverwiesen werden, damit die notwendigen Feststellungen getroffen werden können.

IV. Bei der erneuten Prüfung wird das Beru-
fungsgericht nicht nur den bereits dargestellten ty-
pischen Zweck jeder Wertsicherungsklausel, Kaufkraft-
schwankungen aufzufangen, zu beachten haben, sondern
auch den Umstand, daß die Parteien, wie ihre Verein-
barung vom 5. April 1958 zeigt, die Ersetzung der
Roggenklausel durch eine andere Klausel in Erwägung
gezogen haben. Auch ist der Aussage des den Mietver-
trag beurkundenden Notars B. zu entnehmen, daß
dieser bei der Erörterung der Wertsicherungsklausel
den Roggenpreis als einen (damals) üblichen und zur
Anpassung des Mietzinses an die wirtschaftliche Ent-
wicklung geeigneten Wertmesser angesehen hat. Bösche
hat zwischen dem Roggenpreis, dem Lohn eines Tisch-
lergesellen sowie dem Gehalt eines Justizoberinspek-
tors, die gleichfalls zur Erörterung standen, kei-
nen grundlegenden Unterschied gesehen.

Um die Beweiskraft dieser Umstände zu erschüt-
tern, müßte der Beklagte gewichtige Tatsachen vor-
bringen. Der Hinweis auf die hohen Beträge, die er
für das Mietobjekt aufgewandt hat, reicht hierzu
nicht aus. Den Investitionen des Beklagten ist be-
reits dadurch ausreichend Rechnung getragen, daß
der Mietvertrag für 15 Jahre mit einer Option auf
weitere fünf Jahre abgeschlossen ist und daß der
Wertmesser sich um 25 % verändert haben muß, ehe ei-
ne Anpassung der Miete an die geänderten wirtschaft-
lichen Verhältnisse möglich ist. Daß sich der Miet-
vertrag für den Beklagten in wirtschaftlicher Hin-
sicht möglicherweise weniger günstig entwickelt hat,
als er dies bei Vertragsschluß erhofft hat, kann in

diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt werden. Denn es ist unzulässig, aus der späteren Entwicklung der Dinge Rückschlüsse auf den Willen der Beteiligten im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu ziehen (Senatsurteil vom 28. März 1962 - VIII ZR 250/61 - LM BGB § 133 B Nr. 7 = WM 1962, 550). Auch der Umstand, daß der Kläger das Grundstück möglicherweise sehr günstig erworben hat, spielt für die Auslegung des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages keine Rolle. Ebenso ist ohne Belang, daß der Kläger - jedenfalls bisher - offenbar nicht bereit war, die in seinem 1956 geschlossenen Kaufvertrag über das Mietgrundstück vereinbarte und ebenfalls durch eine Roggenklausel abgesicherte Leibrente der Verkäuferin anzupassen. Der Kläger hat sich im vorliegenden Rechtsstreit auf den Standpunkt gestellt, daß die Verkäuferin ohnehin schon genug bekommen habe. Ob dem aus Rechtsgründen zugestimmt werden könnte, ist zweifelhaft. Jedenfalls läßt sich aus der vom Kläger zum Inhalt des Grundstückskaufvertrages vertretenen Auffassung nicht, zumindest nicht ohne weiteres, etwas auf den Inhalt des hier streitigen Vertrages schließen. Es ist Sache der Verkäuferin, gegebenenfalls unter Inanspruchnahme der Gerichte gegenüber dem Kläger ihren Standpunkt über den Inhalt der im Kaufvertrag vereinbarten Wertsicherungsklausel durchzusetzen.

V. Das Berufungsgericht hat sich, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, nicht mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Parteien mit der Schieds-

gerichtsklausel wirklich einen Schiedsvertrag im Sinne der §§ 1025 ZPO ff schließen oder nur die Einsetzung eines Schiedsgutachters vereinbaren wollten. Von den Bedenken, die sich aus § 1027 Abs. 1 ZPO gegen die Wirksamkeit eines Schiedsvertrages herleiten könnten abgesehen, liegt hier, wie die Revision zutreffend ausführt, die Vereinbarung der in Fällen dieser Art üblichen Schiedsgutachterklausel nahe. Dafür spricht auch, daß der Beklagte nicht die Einrede des Schiedsvertrages erhoben hat.

Liegt eine Schiedsgutachterklausel vor, so würde sie der Zahlungsklage jedenfalls dann nicht entgegenstehen, wenn der Vortrag der Revision richtig ist, wonach der Beklagte einem an die Industrie- und Handelskammer gerichteten Antrag des Klägers auf Bestellung eines "Schiedsrichters" widersprochen und damit das Zustandekommen eines Schiedsgutachtens vereitelt hat (BGHZ 57, 47).

11

VI. Vom Ausgang der Hauptsache hängt auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens ab. Sie war deshalb gleichfalls dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Mormann

Braxmaier

Dr. Hiddemann